A

WANG HSIANG CONSTRUCTION (M) SDN BHD

lwn.

TAN LEE SIANG & SATU LAGI

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
ROSNAINI SAUB PK
[SAMAN PEMULA NO: 24-1414-1999]
5 MEI 2006

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Kaveat - Kaveat persendirian - Permohonan pembatalan - Kanun Tanah Negara, s. 327 - Sama ada plaintif pihak yang musykil (aggrieved) - Sama ada plaintif telah membayar harga belian hartanah yang sepenuhnya - Sama ada plaintif pemilik benefisial hartanah - Sama ada duti setem untuk pindahmilik*
D *hartanah telah dibayar - Sama ada plaintif layak memohon memotong kaveat-kaveat persendirian - Sama ada dibenarkan*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat persendirian - Sama ada defendan-defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan -*
E *Bukti plaintif telah membayar sepenuhnya harga belian hartanah - Sama ada defendan pertama mempunyai apa-apa kepentingan lain di atas hartanah yang mengatasi statusnya sebagai pemilik berdaftar - Sama ada defendan kedua sepatutnya menarik balik kaveat - Sama ada defendan kedua boleh menafikan hak plaintif ke atas hartanah - Sama ada*
F *defendan kedua tiada hak untuk mengekalkan kaveat - Sama ada kaveat-kaveat persendirian dibatalkan*

Ini adalah permohonan oleh plaintif melalui saman pemula yang difailkan, di antara lain, memohon deklarasi bahawa kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh defendan pertama dan
G dua kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh defendan kedua ke atas tanah ('hartanah tersebut') kesemuanya dibatalkan dengan serta merta dan gantirugi dibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif serta relif-relif yang berkaitan. Plaintif membuat permohonan memotong kaveat-kaveat tersebut di bawah s. 327
H Kanun Tanah Negara ('KTN') yang mendakwa dia adalah pihak yang musykil ('aggrieved') dengan kemasukkan kaveat-kaveat tersebut. Plaintif telah menandatangani satu perjanjian jual-beli ('perjanjian jual-beli') dengan penjual hartanah tersebut, iaitu defendan pertama dan penjual untuk membeli hartanah tersebut.
I Pada masa perjanjian jual beli plaintif tersebut dimasuki di antara plaintif dengan penjual (di mana defendan pertama adalah salah

seorang daripadanya), kaveat kedua tersebut telah pun wujud (kaveat telah dimasukkan oleh defendan kedua). Defendan kedua mendakwa sebelum perjanjian jual beli plaintif tersebut dimasuki di antara plaintif dengan penjual, defendan kedua telah pun terlebih dahulu memasuki satu perjanjian jual beli dan sebab itulah kaveat kedua dimasukkan bagi melindungi kepentingan beliau. Plaintif menyatakan bahawa harga belian hartanah tersebut telah pun dibayar melalui tiga keping cek dan menegaskan bahawa mereka telah membayar duti setem penuh ke atas borang pindahmilik (Borang 14A KTN) hartanah tersebut. Walau bagaimanapun, pendaftaran pindahmilik ini telah tidak dapat dilakukan kerana kewujudan kaveat-kaveat yang dimasukkan oleh defendan-defendan. Plaintif mendakwa bahawa kemasukan kaveat oleh defendan-defendan adalah salah di sisi undang-undang. Berkaitan kaveat kedua, adalah dihujahkan bahawa defendan kedua telah melalui surat akujanji kepada Medan Ehsan Sdn Bhd bersetuju untuk menarik balik kaveat tersebut tetapi telah gagal berbuat sedemikian.

Defendan-defendan telah menafikan dakwaan plaintif bahawa pembayaran penuh harga belian hartanah berjumlah RM2.150 juta telah dilunaskan dan mengaku hanya menerima RM800,000 sahaja daripada pihak plaintif dan mendakwa bahawa tiada sebarang bukti yang menunjukkan plaintif telah membuat bayaran baki harga hartanah. Berkenaan cek yang didakwa oleh plaintif sebagai bayaran terakhir sebanyak RM1,350,000 yang telah dibuat, defendan-defendan berhujah bahawa cek tersebut telah dikeluarkan oleh sebuah syarikat lain, Medan Ehsan Sdn Bhd, yang mempunyai entiti yang berbeza dengan syarikat plaintif. Ringkasnya, bagi kaveat pertama, adalah kes defendan-defendan bahawa plaintif telah gagal membayar baki harga belian hartanah tersebut sebagaimana yang diperuntukkan di dalam perjanjian jual beli plaintif tersebut dan dengan itu plaintif bukan seorang yang layak di bawah s. 327 KTN. Berkaitan kaveat kedua dan ketiga yang dimasukkan oleh defendan kedua, adalah kes defendan bahawa surat akujanji tersebut adalah di antara defendan kedua dengan Medan Ehsan Sdn Bhd dan tiada kena mengena dengan plaintif. Persoalan yang timbul adalah (1) adakah plaintif pihak yang layak memohon untuk membatalkan kaveat-kaveat persendirian tersebut dan (2) sama ada defendan-defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan.

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif):

(1) Plaintif telah membuktikan bahawa harga belian di bawah perjanjian jual beli plaintif tersebut telah pun dibayar sepenuhnya kepada Tetuan SF Chan & Co melalui tiga ansuran; pertamanya sebanyak RM300,000, keduanya sebanyak RM500,000 dan ketiganya sebanyak RM1,350,000. Defendan-defendan telah mengakui menerima bayaran pertama dan kedua seperti yang diakui di dalam afidavitnya. Seterusnya, tiada salahnya di sisi undang-undang untuk bayaran ketiga dibuat oleh Medan Ehsan Sdn Bhd bagi pihak plaintif kerana ia bukanlah syarikat yang asing kepada pihak-pihak yang terlibat. Medan Ehsan Sdn Bhd dan plaintif mempunyai dua pengarah yang sama. Lagipun, penglibatan Medan Ehsan Sdn Bhd di dalam urusan jual beli antara plaintif dan penjual di dalam perjanjian jual beli plaintif tersebut terbukti dengan adanya surat akujanji defendan kedua. (perenggan 31 & 33)

(2) Tanggungjawab plaintif membayar harga belian ialah kepada Tetuan SF Chan & Co. Plaintif tidak perlu membayar harga belian terus kepada penjual. Dengan itu, adalah jelas plaintif dianggap sebagai pembeli yang telahpun membayar sepenuhnya harga belian hartanah tersebut dan dengan itu adalah pemilik 'beneficial' hartanah tersebut. Plaintif juga telah membuktikan bahawa duti setem untuk pindahmilik hartanah tersebut telah dibayar dan kalaulah tidak kerana kaveat-kaveat tersebut pindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif sudah tentu dapat didaftarkan di pejabat tanah berkenaan. Plaintif merupakan pihak yang layak memohon untuk memotong kaveat-kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan-defendan ke atas hartanah tersebut. (perenggan 34, 35, 36 & 37)

(3) Menurut peruntukan s. 323(1)(a) KTN, seorang pemilik berdaftar tanah tidak boleh memasukkan kaveat persendirian ke atas tanahnya sendiri kecuali ia dapat menunjukkan wujud satu kepentingannya yang mengatasi statusnya sebagai pemilik berdaftar ke atas tanah tersebut. Plaintif telah pun membayar sepenuhnya harga belian hartanah tersebut, maka defendan pertama tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan ke atas hartanah tersebut. Defendan pertama telah gagal membuktikan bahawa beliau mempunyai apa-apa kepentingan lain di atas tanah tersebut yang mengatasi statusnya sebagai pemilik

berdaftar. Defendan pertama tidak mempunyai alasan atau asas untuk memasukkan kaveat pertama tersebut dan ianya patut dipotong atau dibatalkan. (perenggan 46 & 48)

(4) Defendan kedua dengan jelasnya mengetahui yang perjanjian jual belinya yang bertarikh 22 September 1997 telah luput dengan kemasukan perjanjian jual beli yang baru bertarikh 29 Disember 1997 di antara plaintif dengan penjual (perjanjian jual beli plaintif tersebut). Ini adalah kerana defendan kedua ialah isteri kepada defendan pertama yang merupakan salah seorang daripada penjual hartanah tersebut. Selanjutnya, defendan kedua juga telah melalui satu akujanji bersetuju untuk menarik balik kaveat kedua tersebut. Sungguhpun akujanji tersebut ditujukan kepada Medan Ehsan Sdn Bhd, ia bukanlah pihak asing di dalam urusan jual beli tanah ini oleh plaintif. Defendan kedua sepatutnya menarik balik kaveat kedua tersebut apabila diminta berbuat sedemikian oleh plaintif dan tidak boleh berpura-pura menafikan hak plaintif ke atas hartanah tersebut. Defendan kedua sebenarnya tiada hak untuk mengekalkan kaveat kedua dan kaveat tersebut memang patut dipotong sekiranya ia masih tidak luput. (perenggan 50 & 53)

(5) Berkaitan dengan kaveat ketiga pula, ianya dimasukkan oleh defendan kedua berdasarkan kepada alasan yang sama dengan kaveat kedua. Dengan itu juga ianya jelas tidak dapat dipertahankan oleh defendan kedua dan seharus jugalah ianya dipotong. (perenggan 54)

[Ketiga-tiga kaveat persendirian dipotong atau dibatalkan. Menurut s. 329 KTN defendan-defendan bertanggungan membayar pampasan kepada plaintif dan dengan itu taksiran gantirugi ditetapkan untuk perbicaraan di hadapan pendaftar mahkamah. Kos tindakan diberikan kepada plaintif.]

Kes-kes yang dirujuk:

Affin Bank Bhd v. Dato' Mohamed Embong [2002] 1 CLJ 202 ***(dirujuk)***

Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v. Chang Ching Chuen & Ors and Another Appeal [1995] 3 CLJ 639 CA ***(dirujuk)***

Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan [1979] 2 MLJ 212 ***(dirujuk)***

Jasalam (M) Sdn Bhd v. Wong Koon Yee [2000] 2 AMR 1811 HC ***(dirujuk)***

Kredin Sdn Bhd v. Asiavest Equity Sdn Bhd & satu Lagi [2000] 2 CLJ 61 ***(dirujuk)***

Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng & Anor [1995] 3 CLJ 520 CA ***(dirujuk)***
Saw Cheng Boon v. Mohd Farook Shaikh Mohaidin [1995] 3 CLJ 759 HC ***(dirujuk)***
Trans-Summit Sdn Bhd v. Chun Nyook Lin [1994] 4 CLJ 445 HC ***(dirujuk)***
Wong Sze Soon v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia & Anor [1995] 4 CLJ 416 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, ss. 323(1)(a), 327(1), 328(1), 329

Sumber-sumber yang dirujuk:
Halsbury's Laws of Malaysia, ms 465 para 150.220
Teo Keang Sood & Khaw Lake Tee, *Land Law in Malaysia – Cases and Commentary,* 2nd edn 1995, ms 451

Bagi pihak plaintiff - Selvi Kanagasabai; T/n Adha Selvi & Assoc
Bagi pihak pihak defendan - Amarjeet Singh; T/n Zubeda & Amarjeet

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Rosnaini Saub PK:

[1] Ini adalah permohonan oleh plaintif melalui saman pemula yang difailkan pada 17 September 1999, di antara lain memohon deklarasi bahawa kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh defendan pertama pada 15 Januari 1998 dan dua (2) kaveat persendirian yang telah dimasukkan oleh defendan kedua masing-masing pada 5 November 1997 dan 15 Januari 1998, keatas tanah yang dipegang di bawah EMR 3110 bagi Lot 2003 Mukim Kajang, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor (selepas ini dipanggil "hartanah tersebut") kesemuanya dibatalkan dengan serta merta dan gantirugi dibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif serta relif-relif yang berkaitan.

[2] Plaintif membuat permohonan memotong kaveat-kaveat tersebut di bawah s. 327 Kanun Tanah Negara ("KTN") yang mendakwa dia adalah pihak yang musykil ('aggrieved') dengan kemasukkan kaveat-kaveat tersebut. Ketiga-tiga kaveat persendirian yang berkenaan adalah seperti berikut:

1. kaveat persendirian Perserahan No. 161/98, Jilid 150, Folio 139 yang dimasukkan oleh defendan pertama pada 15 Januari 1998 (selepas ini disebut sebagai "kaveat pertama");

2. kaveat persendirian Perserahan No. 4682/97, Jilid 148, Folio 41 yang dimasukkan oleh defendan kedua pada 5 November 1997 (selepas ini disebut "kaveat kedua");

3. kaveat persendirian Perserahan No. 160/98, Jilid 152, Folio 61 yang dimasukkan oleh defendan kedua pada 15 Januari 1998 (selepas ini disebut sebagai "kaveat ketiga").

[3] Dapatlah diperhatikan di atas bahawa kaveat pertama dan kaveat ketiga telah dimasukkan pada hari yang sama. Kaveat kedua pula dimasukkan oleh defendan kedua lebih awal daripada kaveat pertama dan kaveat ketiga. Juga perlu disebutkan di sini ialah defendan pertama dan defendan kedua adalah suami isteri.

[4] Adalah juga perlu dinyatakan di sini bahawa pada ketika kes ini didengar, iaitu pada tahun 2006, ketiga-tiga kaveat tersebut telah pun luput. Ini adalah kerana menurut s. 328 (1) KTN, usia sesuatu kaveat persendirian itu adalah enam tahun dari tarikh kemasukkannya. Memandangkan kaveat-kaveat yang dipertikaikan disini dimasukkan dalam tahun 1997 dan 1998, maka kaveat-kaveat tersebut telah luput di tahun 2003 dan 2004. Walaubagaimana pun, saya berpendapat ini tidak menghalang mahkamah ini dari memutuskan sama ada defendan-defendan berhak atau wajar di sisi undang-undang untuk memasukkan dan mengekalkan kaveat-kaveat tersebut. Persoalan ini menjadi penting kerana jika diputuskan bahawa defendan-defendan tidak berhak berbuat sedemikian, maka gantirugi yang perlu dibayar kepada plaintif perlu ditaksirkan.

Permohonan Defendan-Defendan Melalui Saman Dalam Kamar (Lampiran 38)

[5] Sebelum meneruskan penghakiman ini, saya terlebih dahulu ingin menyentuh permohonan defendan-defendan yang dibuat melalui saman dalam kamar di Lampiran 38 yang memohon perintah-perintah seperti berikut:

a. bahawa perintah persetujuan bertarikh 21 Julai 2004 (Lampiran 35) diketepikan;

b. bahawa rayuan-rayuan di Lampiran 29, Lampiran 30 dan Lampiran 31 ditetapkan untuk pendengaran semula.

A c. bahawa perbicaraan dan keputusan berkaitan saman pemula plaintif ini (Lampiran 1) ditangguhkan sehingga kesemua prosiding diatas selesai didengar dan diputuskan.

[6] Perintah persetujuan bertarikh 21 Julai 2004 (Lampiran 35) B tersebut mengandungi terma-terma dan persetujuan seperti berikut:

1. Rayuan defendan-defendan ke hakim dalam kamar di Lampiran 29 ditarik balik. Rayuan tersebut adalah terhadap keputusan Penolong Kanan Pendaftar yang telah menolak dengan kos permohonan defendan-defendan mengenepikan saman pemula; C

2. Rayuan plaintif ke hakim dalam kamar di Lampiran 30 ditarik balik. Rayuan plaintif tersebut adalah terhadap keputusan Penolong Kanan Pendaftar yang telah menolak permohonan plaintif mengenepikan Kehadiran Bersyarat yang telah D dimasukkan oleh defendan-defendan;

3. Rayuan plaintif ke hakim dalam kamar di Lampiran 31 ditarik balik. Rayuan tersebut adalah terhadap keputusan Penolong Kanan Pendaftar yang telah membenarkan permohonan E defendan-defendan untuk memotong dan membatalkan beberapa perkara yang terkandung di dalam satu afidavit yang difailkan bagi pihak plaintif;

4. pihak-pihak mempunyai kebebasan memfailkan sebarang afidavit lanjutan. F

[7] Pada 16 Januari 2006, defendan-defendan telah memfailkan satu afidavit ("afidavit defendan tersebut") yang diikrarkan oleh defendan pertama yang bertujuan menentang permohonan saman pemula plaintif ini. Pada 23 Januari 2006, setelah mendengar G bantahan peguam plaintif dan hujjah balas peguam defendan-defendan, saya telah memutuskan menolak penerimaan afidavit defendan tersebut. Saya memutuskan sedemikian kerana berpendapat afidavit defendan tersebut telah difailkan begitu lewat sekali dan pada ketika penghujahan bertulis bagi permohonan H saman pemula plaintif di sini patut difailkan.

[8] Defendan-defendan kemudiannya telah pun memfailkan saman dalam kamar Lampiran 38 ini dan alasan utama permohonan defendan-defendan ini ialah pihak plaintif telah dikatakan melanggar I terma-terma perintah persetujuan tersebut apabila membantah pemfailan dan penerimaan afidavit defendan tersebut. Peguam defendan-defendan telah merujuk kepada item 4 perintah

persetujuan tersebut. Adalah dihujjahkan bagi pihak defendan-defendan bahawa perintah persetujuan tersebut merupakan satu kontrak di antara plaintif dengan defendan-defendan dan dengan itu adalah tidak adil jika perintah tersebut tidak diketepikan apabila plaintif telah melanggar syarat-syaratnya.

[9] Saya dengan hormatnya tidak dapat bersetuju dan menerima hujah peguam defendan-defendan bahawa telah berlaku perlanggaran syarat perintah persetujuan tersebut oleh pihak plaintif. Pada pendapat saya item 4 perintah tersebut perlulah dilihat dalam konteks dan keadaan kes ini. Perintah persetujuan tersebut direkodkan pada 21 Julai 2004 dihadapan hakim yang terdahulu, YA Datin Paduka Zaleha Zahari dan bertujuan supaya saman pemula plaintif dapat didengar segera tanpa diganggu lagi oleh rayuan-rayuan ke hakim dalam kamar. Pihak defendan sebenarnya mempunyai masa yang cukup lama untuk memfailkan afidavit defendan tersebut tetapi memilih untuk memfailkannya hanya pada 16 Januari 2006 setelah saman pemula tersebut hendak didengar dan hujahan peguam patut difailkan. Pada pendapat saya item 4 perintah persetujuan tersebut tidak bermakna defendan-defendan bebas memfailkan afidavitnya pada bila-bila masa atau pada saat-saat akhir. Perlu juga disebut bahawa pihak defendan tidak pula mengemukakan apa-apa alasan tentang kelewatan memfailkan afidavit defendan tersebut. Dalam keadaan sedemikian, mahkamah ini sentiasa mempunyai budibicara untuk memutuskan sama ada menerima atau menolak sesuatu afidavit yang difailkan lewat.

[10] Saya dengan itu telah menolak permohonan defendan di Lampiran 38 ini dengan kos.

[11] Sungguh pun afidavit defendan tersebut telah tidak diterima oleh mahkamah, defendan-defendan masih boleh bergantung kepada afidavit-afidavit mereka di Lampiran 10 dan Lampiran 22 dan saya telah menimbang kedua-dua afidavit tersebut sebelum memutuskan kes ini.

Latarbelakang Dan Fakta Kes

[12] Plaintif telah menandatangani satu perjanjian jual-beli bertarikh 29 Disember 1997 (selepas ini disebut "perjanjian jual-beli plaintif tersebut") dengan penjual hartanah tersebut, iaitu Tan Lee Siang (defendan pertama), Tan Chin Hock, Tan Hui, Tan Nooi @ Tan Lian (selepas ini dirujuk sebagai "penjual") untuk membeli hartanah tersebut dengan harga belian RM 2,150,000.

[13] Pada masa perjanjian jual beli plaintif tersebut dimasuki di antara plaintif dengan penjual (dimana defendan pertama adalah salah seorang daripadanya), kaveat kedua tersebut telah pun wujud (iaitu kaveat ini telah dimasukkan oleh defendan kedua). Defendan kedua mendakwa sebelum perjanjian jual beli plaintif tersebut dimasuki di antara plaintif dengan penjual, defendan kedua telah pun terlebih dahulu memasuki satu perjanjian jual beli bertarikh 27 September 1997 dan sebab itulah kaveat kedua dimasukkan pada 5 November 1997 bagi melindungi kepentingan beliau.

[14] Apa pun perjanjian jual beli plaintif tersebut mempunyai peruntukan-peruntukan khas berkaitan kaveat kedua ini. Klausa 2 perjanjian jual beli tersebut secara ringkas memperuntukkan seperti berikut:

> Klausa 2.1:
>
> Jual beli hartanah tersebut adalah tertakluk kepada penjual memastikan penarikan balik kaveat kedua (iaitu kaveat yang dimasukkan oleh defendan kedua pada 5.11.1997) dalam tempoh satu bulan dari tarikh perjanjian jual beli tersebut.
>
> Klausa 2.2:
>
> penjual dikehendaki mengambil semua langkah yang perlu dalam tempoh 14 hari dari tarikh perjanjian jual beli untuk membuang atau membatalkan kaveat kedua tersebut.
>
> Klausa 2.3:
>
> sekiranya kaveat kedua tersebut tidak dapat dibatalkan atau dibuang dalam tempoh ditetapkan, pembeli berhak membatalkan perjanjian jual beli tersebut.

[15] Klausa 1 dan kl. 3 perjanjian jual beli plaintif tersebut pula perlulah dibaca secara bersama dan dengan itu bolehlah dirumuskan bahawa harga belian RM2,150,000 perlulah dibayar seperti berikut: jumlah RM1,950,000 dibayar pada tarikh perjanjian dimasukki dan baki RM200,000 akan dibayar kepada defendan kedua sebagai balasan penarikan balik kaveat kedua tersebut. Juga dapat dirumuskan bahawa Tetuan SF Chan & Co, peguambela & peguamcara, akan bertindak sebagai stakeholder dalam urusan jual beli ini dan bayaran harga belian kepada Tetuan SF Chan & Co akan dianggap sebagai bayaran kepada penjual.

[16] Adalah juga jelas di dalam kes ini geran atau hakmilik asal hartanah tersebut telah pun berada di tangan plaintif bersama-sama dengan memorandum pindahmilik yang telah ditandatangani oleh penjual. Apabila Tetuan SF Chan & Co hendak membuat pendaftaran pindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif, pejabat tanah tidak menerima pindahmilik tersebut kerana adanya kaveat-kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan-defendan.

Kes Plaintif

[17] Melalui afidavit sokongan plaintif (Lampiran 2) serta merujuk kepada eks. "B", "C", "D", plaintif menyatakan bahawa harga belian hartanah tersebut telah pun dibayar melalui (3) tiga keping cek seperti berikut:

> 20 Disember 1997 – Wang berjumlah RM300,000 melalui cek Hong Leong Bank Bhd No: 099873 yang dikeluarkan oleh Medan Ehsan Sdn Bhd atas nama Tetuan S F Chan & Co.
>
> 25 Disember 1997 – Wang berjumlah RM500,000 melalui cek Hong Leong Bank Bhd No: 099868 yang dikeluarkan oleh Medan Ehsan Sdn Bhd atas nama Tetuan S F Chan & Co.
>
> 10 Januari 1998 – Bayaran terakhir sebanyak RM1,350,000 bagi jumlah harga belian melalui cek Malayan Banking Bhd No: 177999 yang dikeluarkan oleh Medan Ehsan Sdn Bhd atas nama Tetuan S F Chan & Co.

[18] Plaintif juga menegaskan bahawa mereka telah membayar duti setem penuh sebanyak RM71,008 pada 14 April 1998 (eks. "E" kepada afidavit sokongan plaintif) ke atas borang pindahmilik (Borang 14A KTN) hartanah tersebut. Walaubagaimanapun, pendaftaran pindahmilik ini telah tidak dapat dilakukan kerana kewujudan kaveat-kaveat yang dimasukkan oleh defendan-defendan. Berdasarkan fakta-fakta yang telah dinyatakan, plaintif mendakwa bahawa kemasukan kaveat oleh defendan-defendan adalah salah di sisi undang-undang semasa itu dan plaintif berhak menuntut gantirugi am dan gantirugi khas seperti yang dinyatakan di dalam saman pemula plaintif.

[19] Berkaitan kaveat kedua, iaitu kaveat yang dimasukkan oleh defendan kedua pada 5 November 1997, adalah dihujjahkan bagi pihak plaintif bahawa defendan kedua telah melalui surat akujanji bertarikh 16 Disember 1997 kepada Medan Ehsan Sdn Bhd

A (eks. 'I' kepada afidavit sokongan plaintif) telah pun bersetuju untuk menarik balik kaveat kedua tersebut tetapi telah gagal berbuat sedemikian.

Kes Defendan-Defendan

B **[20]** Defendan-defendan telah menafikan dakwaan plaintif bahawa pembayaran penuh harga belian hartanah berjumlah RM2.150 juta telah dilunaskan. Defendan-defendan hanya mengaku menerima RM800,000 sahaja daripada plaintif dan mendakwa bahawa tiada sebarang bukti yang menunjukkan plaintif telah membuat bayaran C baki harga hartanah sebanyak RM1,350,000.

[21] Berkenaan cek (Malayan Banking Bhd No: 177999) bertarikh 10 Januari 1998, yang didakwa oleh plaintif sebagai bayaran terakhir sebanyak RM1,350,000.00 yang telah dibuat, D defendan-defendan berhujah bahawa cek tersebut telah dikeluarkan oleh sebuah syarikat lain bernama Medan Ehsan Sdn Bhd yang mempunyai entiti yang berbeza dengan syarikat plaintif. Berdasarkan perkara ini, defendan-defendan berhujah bahawa cek tersebut dikeluarkan oleh syarikat lain dan bukannya plaintif.

E **[22]** Tambahan lagi, menurut defendan-defendan tiada sebarang afidavit difailkan oleh peguamcara plaintif, Tetuan S F Chan & Co, yang mengesahkan bahawa cek tersebut adalah bayaran bagi perjanjian jual beli plaintif tersebut.

F **[23]** Ringkasnya, bagi kaveat pertama, adalah kes defendan-defendan bahawa plaintif telah gagal membayar baki harga belian hartanah tersebut sebagaimana yang diperuntukkan di dalam perjanjian jual beli plaintif tersebut dan dengan itu plaintif bukan G seorang yang layak di bawah s. 327 KTN. Bagi menyokong hujjahnya berkaitan perkara ini, peguam defendan merujuk kepada kes *Wong Sze Soon v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia & Anor* [1995] 4 CLJ 416 dan *Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v Chang Ching Chuen & Ors and Another Appeal* [1995] 3 CLJ 639.

H **[24]** Berkaitan kaveat kedua dan ketiga yang dimasukkan oleh defendan kedua, adalah kes defendan bahawa surat akujanji bertarikh 16 Disember 1997 tersebut adalah di antara defendan kedua dengan Medan Ehsan Sdn Bhd dan tiada kena mengena dengan plaintif.

I

Adakah Plaintif Pihak Yang Musykil ("Aggrieved Party")?

[25] Persoalan yang perlu diputuskan terlebih dahulu disini ialah adakah plaintif pihak yang layak memohon untuk membatalkan kaveat-kaveat persendirian tersebut?

[26] Permohonan Plaintif ini adalah dibuat menurut s. 327(1) KTN yang berbunyi seperti berikut:

> s. 327(1) mana-mana orang atau badan yang musykil ("aggrieved") oleh kerana wujudnya satu kaveat persendirian bolehlah pada bila-bila masa memohon kepada Mahkamah untuk suatu perintah pemotongan, dan Mahkamah (dengan bertindak, jika keadaan mengkehendaki sedemikian, *ex parte*), bolehlah membuat apa-apa perintah atas permohonan itu sepertimana yang difikirkannya adil.

[27] Merujuk kepada buku *Land Law in Malaysia – Cases and Commentary* (2nd edn) 1995 oleh Teo Keang Sood dan Khaw Lake Tee di ms. 451 penulis menerangkan tentang "aggrieved party" seperti berikut:

> Where an application is made under section 327 of the National Land Code for removal of a private caveat by the court, it is not necessary for the applicant to show that he has a registered title or interest affected by the existence of the caveat. All that needs to be shown is that he is aggrieved by the existence irrespective of whether or not he has a registered title or interest in the land.

[28] Di dalam kes *Wong Sze Soon v. Pegawai Pemegang Harta Malaysia & Anor (supra)*, kes yang dirujuk oleh peguam defendan, Hakim James Foong di ms 419 menyatakan:

> Therefore, when a caveatee is not the registered owner, it is for him to begin with proof to the satisfaction of the court that he is an 'aggrieved person' as required by s. 327(1) of the National Land Code 1965 ('the Code'). This, he must do by tendering sufficient evidence to justify that he has an interest that can be sustained by law and fact over the land. The caveator need not begin to prove his case until this condition is fulfilled by the caveatee … .

[29] Lord Diplock di dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v. V Letchumanan* [1979] 2 MLJ 212 di ms 215 menjelaskan perbezaan kedudukan undang-undang di mana 'caveatee' atau orang yang memohon kaveat itu dibatalkan yang bukan pemilik berdaftar berbanding dengan pemilik berdaftar, seperti berikut:

A In their Lordships' view a distinction must be drawn between cases where the applicant is the registered proprietor of the land (ie the caveatee) and cases where the applicant is some other person who claims a right to an interest in it. In the former case, the caveatee can rely upon his registered title as *prima facie* evidence of his unfettered right to deal with the land as he pleases; it is for the caveator to satisfy the court there are sufficient grounds in fact and law for continuing in force a caveat which prevents him from doing so ....

It is otherwise when the applicant under s. 327 is someone other than the caveatee. He has no registered title to rely upon as prima facie evidence of his interest in the land. It is for him to begin by satisfying the court that there are sufficient grounds in fact and law for treating him as a person claiming such an interest in the land as would, if it were established, make him aggrieved by the existence of the caveat.

[30] Plaintif didalam kes ini bukannya pemilik berdaftar hartanah tersebut dan dengan itu terletak pada plaintif untuk terlebih dahulu membuktikan bahawa dia mempunyai kepentingan keatas hartanah tersebut yang akan menggulungkannya sebagai pihak yang musykil dibawah s. 327 KTN.

[31] Pada pendapat saya, daripada keterangan yang ada plaintif didalam kes ini telah membuktikan bahawa harga belian dibawah perjanjian jual beli plaintif tersebut telah pun dibayar sepenuhnya kepada Tetuan SF Chan & Co. Harga belian seperti yang telah saya nyatakan diatas telah dibayar melalui 3 ansuran oleh plaintif kepada Tetuan SF Chan & Co tersebut; pertamanya sebanyak RM300,000, keduanya sebanyak RM500,000 dan ketiganya sebanyak RM1,350,000.

[32] Defendan-defendan telah mengakui menerima bayaran pertama dan kedua seperti yang diakui didalam afidavitnya di Lampiran 22 di perenggan 6(f)(i) dengan jelas seperti berikut:

hanya pembayaran RM800,000.00 yang telah dibuat oleh Tetuan SF Chan & Co. pada masa Perjanjian tersebut ditandatangani oleh pihak kami:

Tetapi defendan-defendan telah menafikan menerima RM1,350,000 tersebut. Oleh itu peguam defendan berhujjah bahawa plaintif telah gagal membuktikan bayaran sepenuhnya harga belian yang patut dibuat kepada penjual. Antara hujjah yang dikemukakan ialah cek untuk jumlah RM1,350,000 tersebut bukanlah kepunyaan plaintif tetapi kepunyaan Medan Ehsan Sdn Bhd.

[33] Saya merasakan hujjah peguam defendan ini adalah lemah dan tidak berasas kerana defendan tidak pula mempertikaikan bayaran pertama dan kedua yang juga dibuat atas cek kepunyaan Medan Ehsan Sdn. Bhd. Mengapa pula bayaran ketiga melalui cek Medan Ehsan Sdn Bhd kini dipertikaikan? Walau apapun tiada salahnya disisi undang-undang untuk bayaran tersebut dibuat oleh Medan Ehsan Sdn. Bhd bagi pihak plaintif. Seterusnya, Medan Ehsan Sdn Bhd bukanlah syarikat yang asing kepada pihak-pihak terlibat. Medan Ehsan Sdn Bhd dan plaintif mempunyai dua pengarah yang sama. Ini dapat dilihat daripada Borang 49 Akta Syarikat kedua-dua syarikat tersebut (eks. 'EE1' dan 'EE4' afidavit sokongan plaintif). Lagi pun penglibatan Medan Ehsan Sdn Bhd didalam urusan jual beli antara plaintif dan penjual didalam perjanjian jual beli plaintif tersebut terbukti dengan adanya suratakujanji defendan kedua yang bertarikh 16 Disember 1997 (eks. 'I' afidavit sokongan plaintif).

[34] Keterangan yang pada pendapat saya paling kukuh yang membuktikan bahawa bayaran harga belian tersebut telah dibuat ialah kl. 3.2 perjanjian jual beli plaintif tersebut yang memperuntukkan bahawa bayaran yang dibuat kepada Tetuan SF Chan & Co hendaklah dianggap sebagai bayaran kepada penjual. Klausa 3.2 tersebut berbunyi:

> 3.2 The date the Purchaser's Solicitors receive the full payment of the Balance Purchase Price in the manner provided above from the Purchaser, shall hereafter be called the Completion Date and any payment made to the Purchaser's Solicitors under the provisions herein shall be deemed payment to the Vendor. (penekanan diberikan)

[35] Dapat dilihat daripada peruntukan diatas, tanggungjawab plaintif membayar harga belian ialah kepada Tetuan SF Chan & Co. Plaintif tidak perlu membayar harga belian terus kepada penjual. Dengan itu adalah jelas plaintif didalam kes ini dianggap sebagai pembeli yang telah pun membayar sepenuhnya harga belian hartanah tersebut dan dengan itu adalah pemilik "beneficial" hartanah tersebut. Dengan itu juga kes ini berbeza dengan kes *Wong Sze Soon (supra)* dan kes *Aik Ming (M) Sdn Bhd (supra)* yang dirujuk oleh peguam defendan. Di dalam kedua-dua kes tersebut pembeli tidak atau gagal membayar baki harga belian maka mahkamah memutuskan pembeli tiada hak memasukkan kaveat persendirian. Sebaliknya, Ahmad Fairuz Sheikh Abdul Halim, HMR

(pada ketika itu dan sekarang Ketua Hakim Negara) di dalam kes *Jasalam (M) Sdn Bhd v. Wong Koon Yee @ Wong Yee Thye* [2000] 2 CLJ 377 telah memutuskan bahawa seorang pembeli yang telah membayar penuh harga belian di bawah satu perjanjian jual beli berhak memohon untuk memotong kaveat persendirian di bawah s. 327(1) KTN. Dengan lain perkataan, pembeli yang sedemikian merupakan pihak yang musykil atas kewujudan kaveat tersebut.

[36] Plaintif juga telah membuktikan bahawa duti setem untuk pindahmilik hartanah tersebut yang berjumlah RM71,008 dibayar dan kalaulah tidak kerana kaveat-kaveat tersebut pindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif sudah tentu dapat didaftarkan di pejabat tanah berkenaan.

[37] Saya dengan itu berpuashati bahawa plaintif merupakan pihak yang layak memohon untuk memotong kaveat-kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan-defendan keatas hartanah tersebut.

[38] Justeru itu beban berpindah kepada defendan-defendan pula untuk menunjukkan bahawa mereka mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan. Lihat kes *Eng Mee Yong (supra)* berkaitan beban yang perlu dipikul oleh 'caveator' atau dalam kes ini defendan-defendan. Di dalam menentukan samaada defendan-defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat, mahkamah antara lain perlu melihat sama ada defendan-defendan mempunyai alasan yang memadai untuk memasukkan kaveat-kaveat tersebut dan berjaya menunjukkan sama ada terdapat isu serius yang harus dibicarakan. Lihat kes *Luggage Distributors (M) Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng @ Tan Tien Chi & Anor* [1995] 3 CLJ 520 di mana Mahkamah Rayuan telah mengariskan ujian tiga peringkat dalam menentukan sama ada sesuatu kaveat harus dipotong atau dikekalkan.

Isu Kaveat Pertama

[39] Kaveat pertama sebenarnya dimasukkan secara bersama oleh defendan pertama dan Tan Ching Hock sepertimana yang dinyatakan dalam salinan Borang 19B KTN di eks. 'F' afidavit sokongan plaintif. Walaubagaimanapun plaintif hanya menamakan defendan pertama sahaja di dalam tindakan ini. Kaveat ini telah dimasukkan pada 15 Januari 1998 dengan alasan bahawa wang pendahuluan yang sepenuhnya masih belum diterima walaupun surat hakmilik hartanah tersebut telah diberi kepada pembeli/plaintif.

[40] Oleh itu isu pertama yang saya ingin sentuh disini ialah sama ada pemilik berdaftar boleh memasukkan kaveat persendirian keatas tanahnya sendiri? Peruntukan KTN yang relevan berkaitan kes kita ini ialah s. 323(1)(a) yang berbunyi seperti berikut:

> s. 323(1) Orang-orang dan badan-badan yang atas permintaan siapa kaveat persendirian boleh dimasukkan adalah:
>
> (a) mana-mana orang atau badan yang menuntut hakmilik, atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar, kepada mana-mana tanah berimilik atau bahagian yang tak dipecahkan dalam mana-mana tanah berimilik atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian;

[41] Peguam plaintif berhujjah bahawa defendan pertama tidak boleh memasukkan kaveat ini ke atas tanahnya sendiri dan merujuk kepada keputusan Hakim Vincent Ng Kim Khoay dalam kes *Saw Cheng Boon v. Mohd Farook bin Shaikh Mohaidin* [1995] 3 CLJ 759 seperti berikut:

> As, s. 323(1)(a), clearly and unambiguously provides that only a person or body claiming title to or any registrable interest in any alienated land or any right to any such title or interest, may caveat the land, surely, for a person who had filed a suit concerning his land to logically claim that he is in the position of one claiming title or any registrable interest in such land, would entail an unwarranted stretch of language, since he is already the legal owner of the title, and as such legal owner, the question of "any right to any such title or interest" also could not possibly arise.

[42] Peguam defendan-defendan pula berhujjah bahawa defendan pertama berhak memasukkan kaveat tersebut bagi melindungi kepentingannya ke atas hartanah tersebut memandangkan hakmilik tanah dan borang pindahmilik yang sempurna telah pun berada di tangan plaintif.

[43] Bagi mengenalpasti isu ini, saya telah merujuk kepada *Halsbury's Laws of Malaysia* di ms 465 di para 150.220 di bawah tajuk [150.220] Can a registered proprietor caveat his own land?, yang di antara lainnya menerangkan isu ini seperti berikut:

> The National Land Code 1965 provides that person or bodies at whose instance a private caveat may be entered are any person or body claiming title to, or any registrable interest in, any alienated land or any right to such title or interest. This provision would seem to automatically exclude the right of a registered proprietor to caveat because the interest he has is far greater than a mere claim to title or a registrable interest therein.

A registered proprietor cannot caveat his own land unless if the registered proprietor can show an interest or set of circumstances over and above his status as registered proprietor which affirmatively gives rise to a distinct interest in the land (*Re An Application by Haupiri Courts (No 2)* [1969] NZLR 353. See also *F&F Holdings Pty Ltd v. Ridge Lane Pty Ltd* [1998] VSCA 72; *Affin Bank Bhd v. Dato' Mohamed bin Embong* [2002] 1 MLJ 475).

[44] Hakim Nik Hashim di dalam kes *Affin Bank Bhd v. Dato' Mohamed bin Embong* [2002] 1 CLJ 202 telah menegaskan bahawa pemilik berdaftar tidak berhak memasukkan kaveat terhadap tanahnya sendiri seperti berikut:

However, it has been established by case law, which I respectfully agree, that a registered proprietor of land is not entitled to enter a private caveat in respect of his own land (see *Eu Finance Bhd v. Siland Sdn Bhd (M&Frozen Food Sdn Bhd, Intervener)* [1998] 1 MLJ 195; *Asia Commercial Finance (M) Bhd & Anor v. Development & Realtor Sdn Bhd* [1992] 2 MLJ 504), unless he is able to established a set of circumstances over and above that of his status as a registered proprietor (*Sharifah Mastura bte Tuanku Ibrahim v. Wan Aziz Ibrahim* [1993]3 MLJ 231).

Lihat juga kes *Kredin Sdn Bhd v. Asiavest Equity Sdn Bhd & satu Lagi* [2000] 2 CLJ 61.

[45] Berdasarkan kepada otoriti-otoriti yang telah dinyatakan diatas adalah jelas dari segi undang-undang, iaitu menurut peruntukan s. 323(1)(a) KTN, seorang pemilik berdaftar tanah tidak boleh memasukkan kaveat persendirian keatas tanahnya sendiri kecuali ia dapat menunjukkan wujud satu kepentingannya yang mengatasi statusnya sebagai pemilik berdaftar ke atas tanah tersebut.

[46] Memandangkan di dalam kes ini plaintif telah pun membayar sepenuhnya harga belian hartanah tersebut, maka defendan pertama dan Tan Chin Hock tersebut tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan keatas hartanah tersebut. Oleh itu defendan pertama telah gagal membuktikan bahawa beliau mempunyai apa-apa kepentingan lain di atas tanah tersebut yang mengatasi statusnya sebagai pemilik berdaftar. Sebenarnya, setelah harga belian sepenuhnya untuk hartanah tersebut dibayar oleh plaintif kepada Tetuan SF Chan & Co, defendan pertama dan penjual yang lain tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan lagi keatas

hartanah tersebut. Mereka hanya menjadi pemilik berdaftar atas nama sahaja sedangkan hak pemunyaan hartanah tersebut telah berpindah kepada plaintif.

[47] Lagi pun pada pendapat saya alasan yang dikemukakan oleh defendan pertama di dalam Borang 19B, iaitu "belum menerima wang pendahuluan sepenuhnya", telah dibuktikan sebagai tidak benar. Adalah didalam keterangan bahawa defendan pertama telah mengakui menerima RM800,000 sebagai sebahagian dari harga belian hartanah tersebut. Juga terbukti bahawa baki RM1,350,000 telah dibayar kepada Tetuan SF Chan & Co oleh plaintif pada 10 Januari 1998. Defendan pertama telah memasukkan kaveat pertama tersebut pada 15 Januari 1998. Ini bermakna kaveat tersebut dimasukkan selepas dan setelah bayaran sepenuhnya harga belian hartanah tersebut dibuat.

[48] Berdasarkan kepada alasan-alasan di atas maka saya memutuskan bahawa defendan pertama tidak mempunyai alasan atau asas untuk memasukkan kaveat pertama tersebut dan ianya patut dipotong atau dibatalkan.

Isu Kaveat-kaveat Defendan Kedua

[49] Defendan kedua telah memasukkan dua kaveat bertarikh 5 November 1997 (iaitu kaveat kedua) dan 15 Januari 1998 (iaitu kaveat ketiga) ke atas hartanah tersebut di dalam tindakan ini dengan alasan yang sama iaitu sebagai pembeli di dalam satu perjanjian jual beli bertarikh 22 September 1997 dan kaveat-kaveat tersebut dimasukkan untuk menjaga kepentingan hakmilik defendan kedua ke atas hartanah tersebut. Alasan-alasan ini dinyatakan didalam Borang 19B kedua-dua kaveat tersebut (eks. 'G' dan 'H' afidavit sokongan plaintif).

[50] Saya bersetuju dengan hujjah peguam plaintif bahawa defendan kedua dengan jelasnya mengetahui yang perjanjian jual belinya yang bertarikh 22 September 1997 tersebut telah luput dengan kemasukan perjanjian jual beli yang baru bertarikh 29 Disember 1997 di antara plaintif dengan penjual (iaitu perjanjian jual beli plaintif tersebut). Ini adalah kerana defendan kedua ialah isteri kepada defendan pertama yang merupakan salah seorang daripada penjual hartanah tersebut. Selanjutnya, defendan kedua juga telah melalui satu akujanji (iaitu eks. 'I' afidavit sokongan plaintif) bersetuju untuk menarik balik kaveat kedua tersebut dengan balasan dibayar wang sebanyak RM200,000 selepas tujuh

hari dari tarikh penyerahan notis penarikan kaveat kedua (eks. "I" afidavit sokongan plaintif). Sungguh pun akujanji tersebut ditujukan kepada Medan Ehsan Sdn Bhd, seperti yang telah saya jelaskan di atas tadi bahawa Medan Ehsan Sdn Bhd bukanlah pihak asing didalam urusan jual beli tanah ini oleh plaintif. Defendan kedua tidak syak lagi sudah pasti mengetahui bahawa penarikan kaveat kedua ini berhubungkait dengan perjanjian jual beli plaintif tersebut. Dapat di lihat didalam kl. 2 dan 3 perjanjian jual beli plaintif tersebut telah mengaitkan penarikan kaveat kedua dengan pembayaran RM200,000 kepada defendan kedua.

[51] Berdasarkan persetujuan ini, peguamcara plaintif melalui surat kepada defendan kedua bertarikh 23 Mac 1998 (eks. "I-1" afidavit sokongan plaintif), telah meminta defendan kedua berurus dengan Tetuan SF Chan & Co berkenaan dengan persetujuannya itu. Walaubagaimanapun, disebalik bersetuju untuk menarik balik kaveat kedua tersebut, defendan kedua telah memasukkan pula kaveat ketiga pada 15 Januari 1998.

[52] Di dalam keadaan sedemikian, saya memutuskan bahawa defendan kedua sememangnya mengetahui bahawa perjanjian jual beli beliau bertarikh 29 September 1997 telah pun luput dan diganti dengan perjanjian jual beli plaintif tersebut. Defendan kedua sepatutnya menarik balik kaveat kedua tersebut apabila diminta berbuat sedemikian oleh plaintif dan tidak boleh berpura-pura menafikan hak plaintif keatas hartanah tersebut. Hak defendan kedua hanyalah untuk menuntut RM200,000 tersebut yang dipegang oleh Tetuan SF Chan & Co sebagai pemegang amanah. Dengan kata lain kepentingan yang ada kepada defendan kedua hanyalah bersifat "monetary" dan tidak lebih dari itu. Adalah 'settled law' bahawa "monetary interest" semata-mata tidak boleh digulungkan sebagai satu kepentingan yang boleh dikaveatkan (Lihat kes *Trans-Summit Sdn Bhd v. Chun Nyook Lin (P)* [1995] 3 MAC 143).

[53] Apabila mengambil-kira keadaan di atas maka adalah sangat jelas bahawa defendan kedua sebenarnya tiada hak untuk mengekalkan kaveat kedua dan kaveat tersebut memang patut dipotong sekiranya ia masih tidak luput.

[54] Berkaitan dengan kaveat ketiga pula, ianya dimasukkan oleh defendan kedua berdasarkan kepada alasan yang sama dengan kaveat kedua. Dengan itu juga ianya jelas tidak dapat dipertahankan oleh defendan kedua dan seharus jugalah ianya dipotong.

Kesimpulan

[55] Berdasarkan kepada alasan-alasan diatas maka saya dengan ini membenarkan permohonan plaintif supaya ketiga-tiga kaveat persendirian tersebut dipotong atau dibatalkan. Justeru itu, menurut s. 329 KTN defendan-defendan bertanggungan membayar pampasan kepada plaintif dan dengan itu taksiran gantirugi ditetapkan untuk perbicaraan di hadapan pendaftar mahkamah.

[56] Kos tindakan ini diberikan kepada plaintif.